

# DUJO

V I T A

## Das Stadtdorf am Eichelberg in Bayreuth



## Attraktive Eigentumswohnungen im Fünffamilienhaus

### Exklusiv-Vertrieb:

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel.: 0921 - 151 209 - 0  
Fax: 0921 - 151 209 - 90

[info@winklerundbrendel.de](mailto:info@winklerundbrendel.de)  
[www.winklerundbrendel.de](http://www.winklerundbrendel.de)

WINKLER  BRENDEL

100 PROZENT IMMOBILIE

# DUO

V I T A

Nach einer Planungszeit von ca. 8 Jahren ist der Bebauungsplan genehmigt und die Erschließung des Baugebiets fertiggestellt. Bald können die ersten Eigentümer mit der Umsetzung ihrer Wohnträume beginnen und die besondere Atmosphäre von DUO VITA genießen – ein Ort, der Gemeinschaft fördert und das Leben in Bayreuth bereichert

Mit DUO VITA entsteht am Eichelberg ein Wohngebiet, das vielfältige Wohnformen und zeitgemäße Architektur vereint. Das Projekt bietet insgesamt 50 Wohneinheiten – von der Eigentumswohnung bis zum Einfamilienhaus – und richtet sich an verschiedene Lebensstile und Wohnbedürfnisse.

DUO VITA bietet eine breite Auswahl an Wohneinheiten, die unterschiedlich gestaltet und flexibel nutzbar sind:

- 1 Fünffamilienhaus mit Flachdach
- 8 moderne Doppelhaushälften mit klarem, funktionalem Design und Flachdach
- 18 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
- 19 Reihenhäuser (Voraussichtlicher Vertriebsstart 2025)

Die zukünftigen Bewohner können sich auf eine hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld freuen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Spielplatz und eine Busanbindung, alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Universität, die Autobahnauffahrt zur A9, Ärzte, Restaurants und die Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Eichelberg gilt als begehrter Wohnort für alle Lebenslagen, umgeben von unberührter Natur mit einem atemberaubenden Panoramablick über die Stadt Bayreuth – ideal zum Joggen, Wandern und Spaziergehen direkt vor der eigenen Haustür.

## **Bauträger:**

Wohnhausbau Büttner Massivhaus GmbH

Ottenhofer Anger 2

91287 Plech

Tel.: 09244 - 98 282 - 0

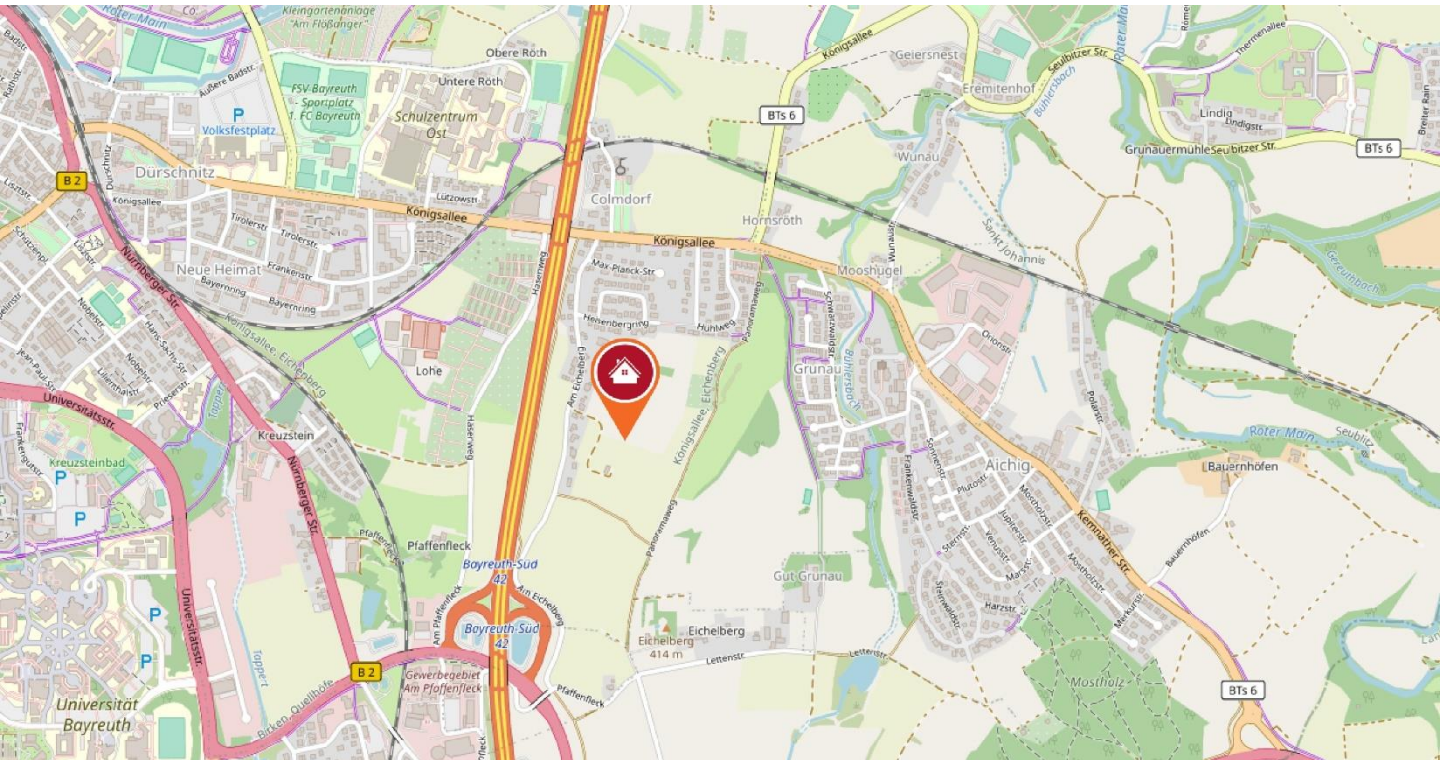
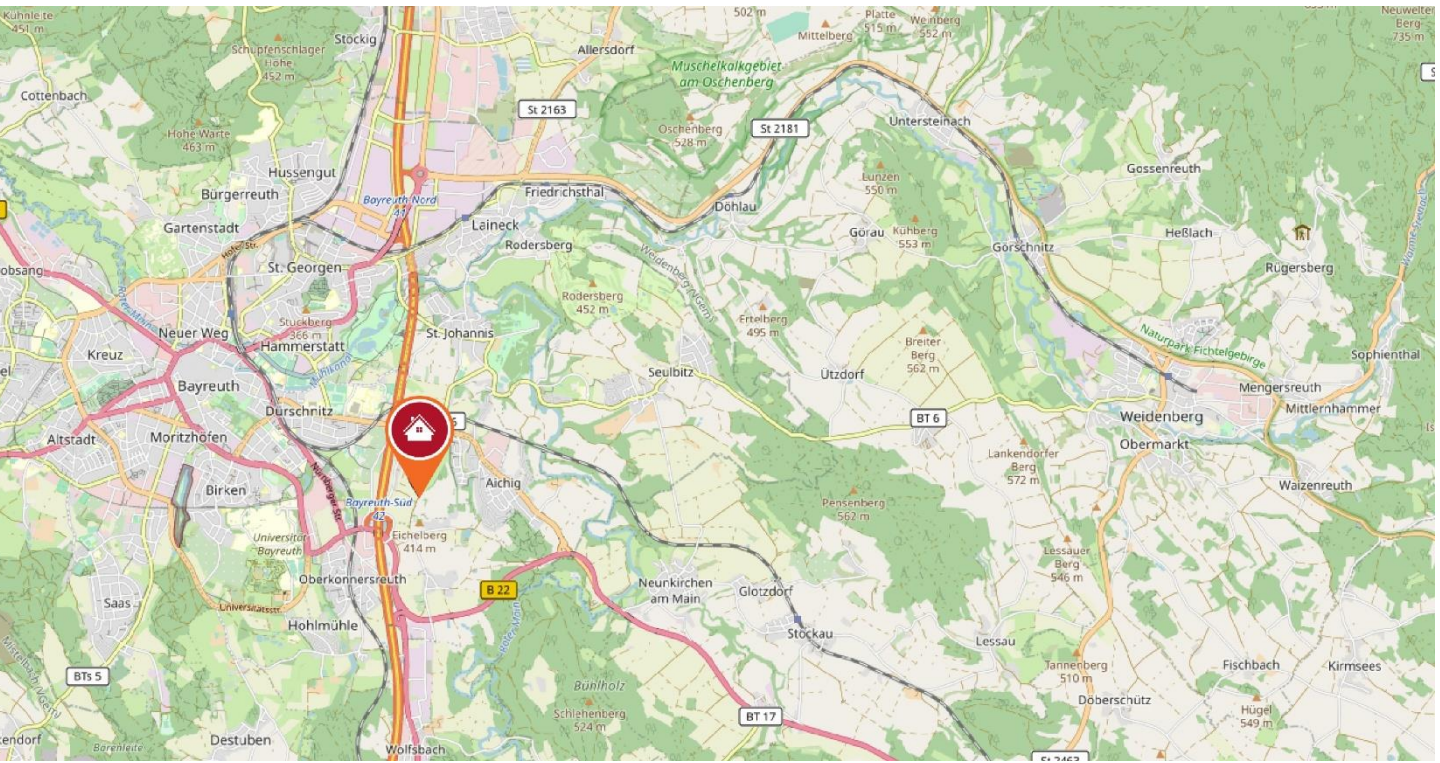
Fax: 09244 - 98 282 – 20

info@wb-buettner.com



# DUJO

V I T A



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

# DUJO

V I T A

## Fünffamilienhaus am Eichelberg – Komfortables Wohnen mit Stil

Das exklusive Fünffamilienhaus am Eichelberg vereint hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung auf drei Etagen. Ein Aufzug verbindet alle Ebenen, vom Keller bis zum Penthouse. Die 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss (111,94 m<sup>2</sup> und 108,09 m<sup>2</sup>) bieten offene Wohn-, Koch- und Essbereiche, moderne Bäder mit Wanne und Dusche, Gäste-WCs sowie großzügige Terrassen oder Balkone für entspannte Stunden im Freien.

Das Penthouse im zweiten Obergeschoss mit 138,33 m<sup>2</sup> erstreckt sich über die gesamte Etage und beeindruckt mit einem eleganten Hauptschlafzimmer mit Ankleide und direktem Aufzugzugang. Auf die große, teilweise überdachte, Dachterrasse kommt man durch das offene Ess- und Wohnzimmer mit Kochbereich. Von hier aus wird man mit einem traumhaften Ausblick über die Stadt Bayreuth belohnt.

Alle Wohnungen verfügen über geräumige Kellerräume und bieten damit zusätzlichen Stauraum.

Die Ausstattung der Wohnungen garantieren Ruhe und Geborgenheit: Schallschutzfenster der Klasse 3 lassen störende Geräusche draußen und schaffen eine entspannte Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Aluhaustür sorgt nicht nur für Sicherheit, sondern auch für stilvolle Eleganz.

Die Wohnungen im Fünffamilienhaus bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, damit Sie sich von Anfang an wohlfühlen können. Die eleganten Bodenbeläge (nach Muster) verleihen den Räumen eine einladende und wohnliche Atmosphäre.

# DUJO

V I T A



Hierbei handelt es sich um Visualisierungen vom Bauträger. Angaben ohne Gewähr.

# DUJO

V I T A

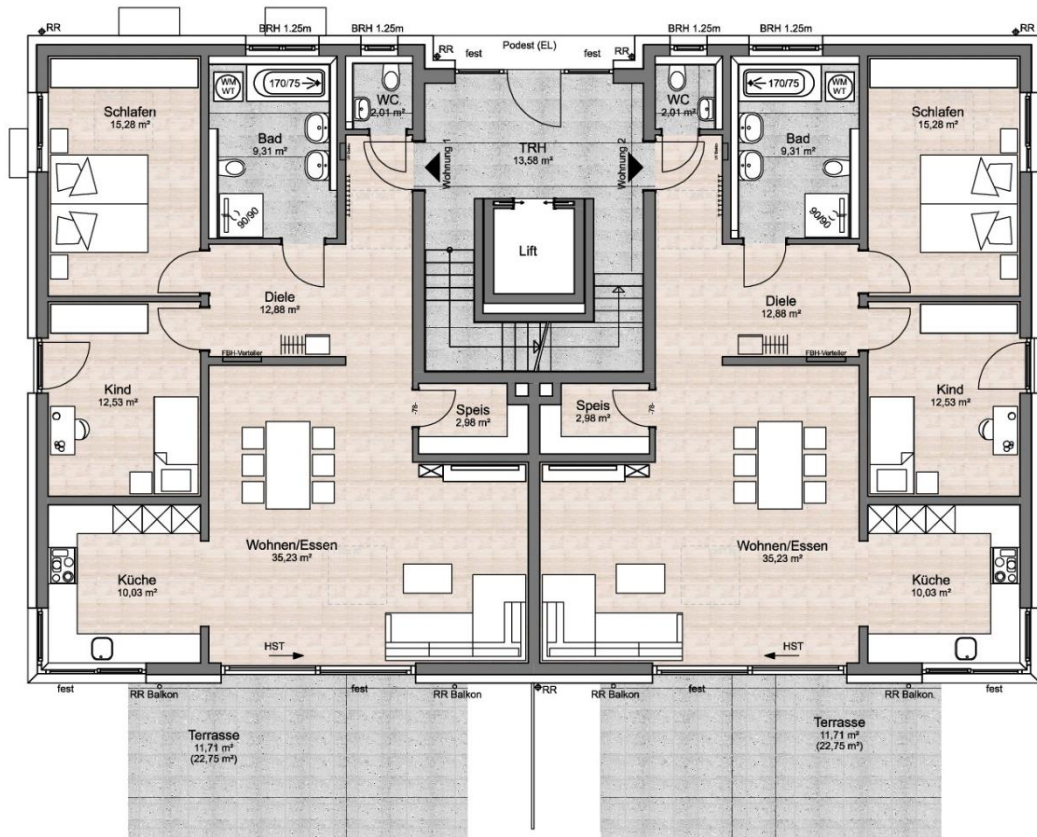
## Lageplan



# DUJO

V I T A

## Erdgeschoss



### Wohnfläche je Wohnung:

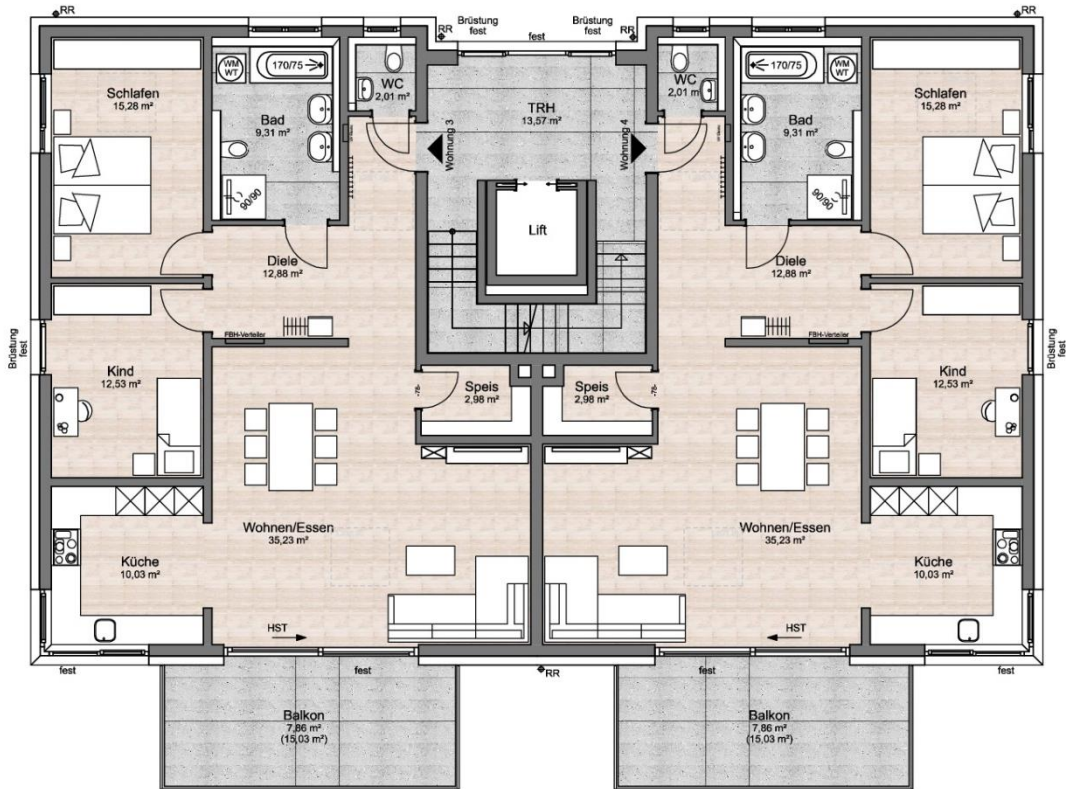
Wohnen/Essen	35,23	m <sup>2</sup>
Küche	10,03	m <sup>2</sup>
Schlafen	15,28	m <sup>2</sup>
Kind	12,53	m <sup>2</sup>
Bad	9,31	m <sup>2</sup>
WC	2,01	m <sup>2</sup>
Diele	12,88	m <sup>2</sup>
Speise	2,98	m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	11,71	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>111,94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen vom Bauträger. Angaben ohne Gewähr.

# DUJO

## VITA

### 1. Obergeschoss



#### Wohnfläche je Wohnung:

Wohnen/Essen	35,23	m <sup>2</sup>
Küche	10,03	m <sup>2</sup>
Schlafen	15,28	m <sup>2</sup>
Kind	12,53	m <sup>2</sup>
Bad	9,31	m <sup>2</sup>
WC	2,01	m <sup>2</sup>
Diele	12,88	m <sup>2</sup>
Speise	2,98	m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	7,86	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>108,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

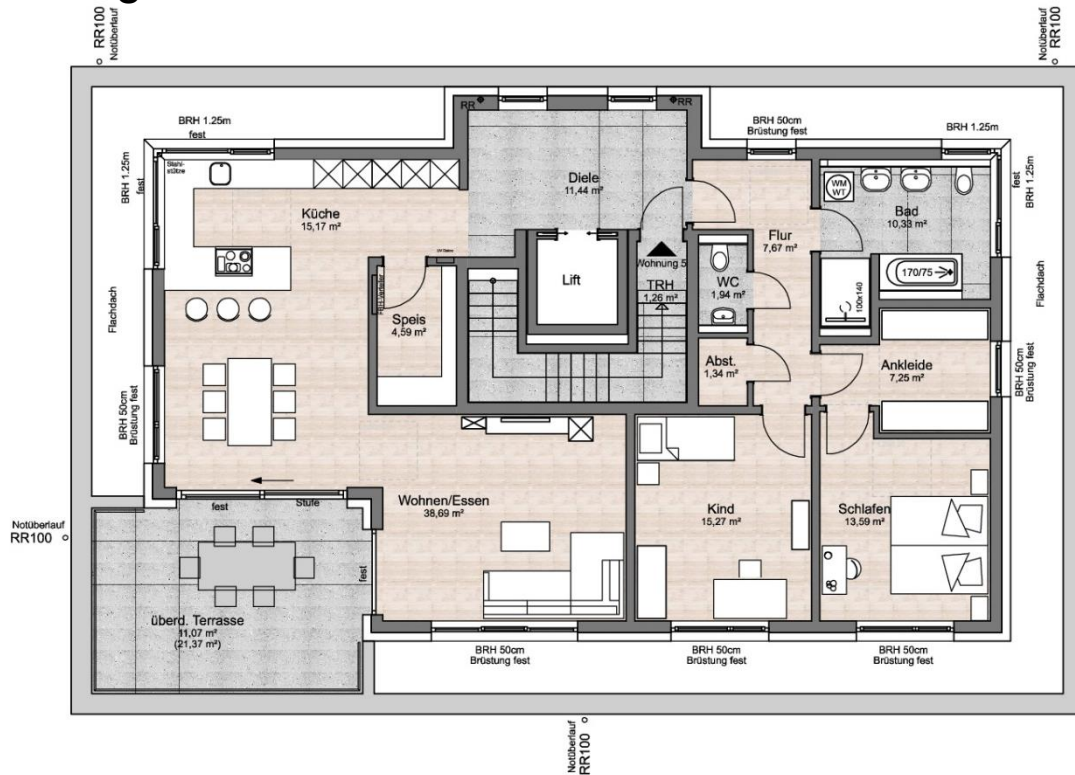
Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen vom Bauträger. Angaben ohne Gewähr.



# DUJO

## VITA

### 2. Obergeschoss

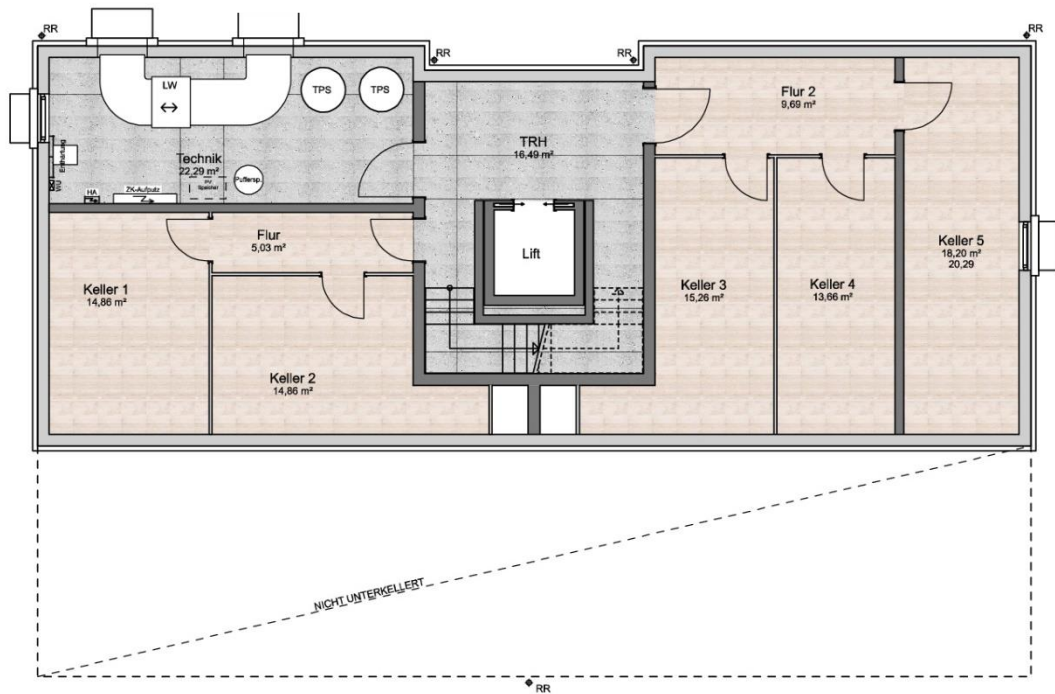


#### Wohnfläche:

Wohnen/Essen	38,69	m <sup>2</sup>
Küche	15,17	m <sup>2</sup>
Schlafen	13,59	m <sup>2</sup>
Kind	15,27	m <sup>2</sup>
Bad	10,33	m <sup>2</sup>
WC	1,94	m <sup>2</sup>
Ankleide	7,25	m <sup>2</sup>
Diele	11,44	m <sup>2</sup>
Speise	4,59	m <sup>2</sup>
Abst.	1,34	m <sup>2</sup>
Flur	7,67	m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	11,07	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>138,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen vom Bauträger. Angaben ohne Gewähr.

## Kellergeschoss

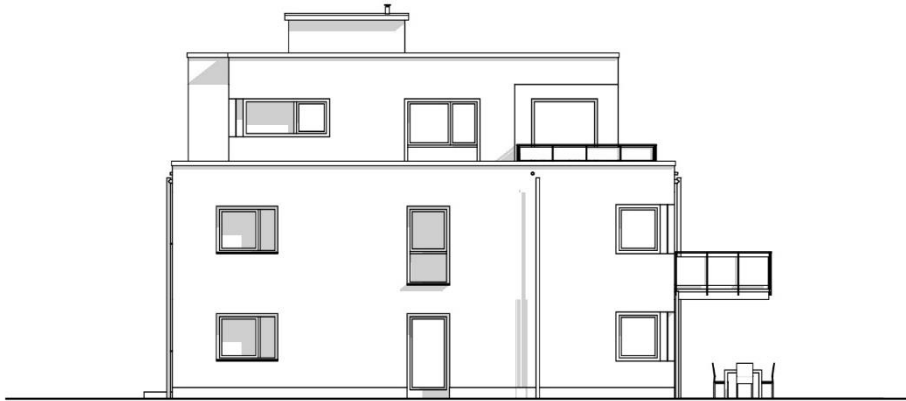


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen vom Bauträger. Angaben ohne Gewähr.

# DUJO

V I T A

## Schnitt



WESTANSICHT



SÜDANSICHT

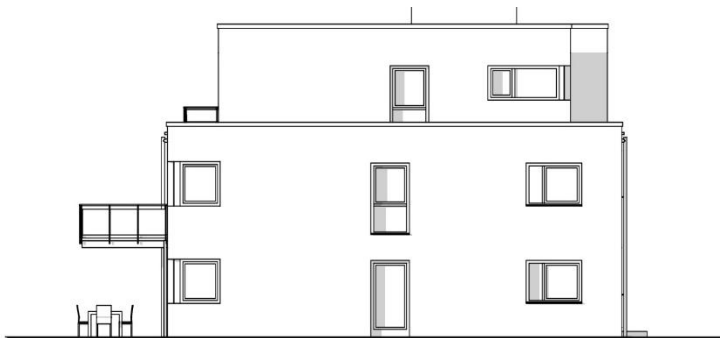
# DUJO

V I T A

## Schnitt

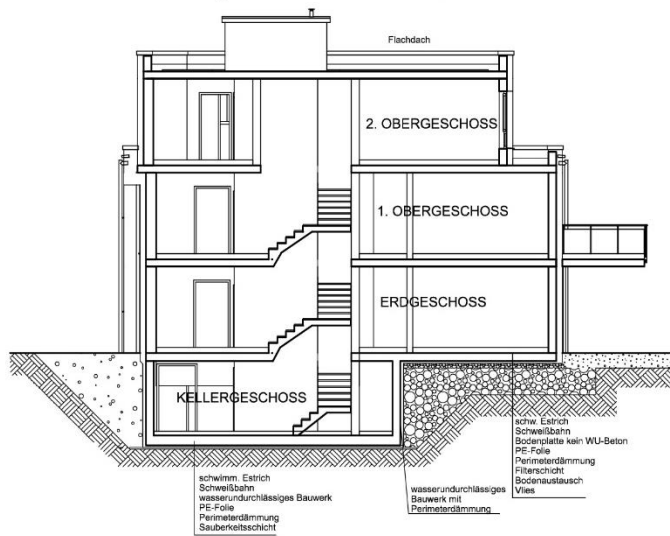


NORDANSICHT



OSTANSICHT

Alle tragenden Teile nach stat. Erfordernis !



## Sonstiges

### Besondere Hinweise

Sollten Sie weitere Informationen zu diesem Objekt benötigen, so setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Telefon 0921 – 151 209-0. Diese Unterlagen sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz in Höhe der vollen Provision.

Unsere Aufgabe ist die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Darüber hinaus haben wir eine Aufklärungs- und Informationspflicht gegenüber unseren Interessenten und Kunden. Die vorstehenden Informationen zum Objekt wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, sind jedoch in rechtlicher Hinsicht unverbindlich. Daher übernehmen wir für deren Richtigkeit keine Haftung. Alle Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer bzw. Bauträger. Die Vorgaben im Exposé sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Bei allen Maß- und Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

## Widerrufsbelehrung

### Verbraucher haben das folgende gesetzliche Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

### Der Widerruf ist zu richten an:

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49 ▪ 95448 Bayreuth  
[F] 0921-151 209-0 ▪ [info@winklerundbrendel.de](mailto:info@winklerundbrendel.de)

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogenen Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns empfangene Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

*Ende der Widerrufsbelehrung*

**DUJO**

V I T A

**Für Ihre Notizen**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Für Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Welche zusätzlichen Kaufnebenkosten fallen an?

Neben dem notariellen Kaufpreis kommen noch einige weitere Kosten auf den Erwerber zu:

- Die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von **3,5 %**
- Für **Notar** und **Grundbucheintragungen** ca. **1,5 % bis 2 %**

## Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Finanzierung?

### Einkommensnachweis

- Angestellte und Beamte benötigen **drei aktuelle Gehaltsabrechnungen** ansonsten den letzten **Einkommenssteuerbescheid** und die **Steuererklärung**.
- Bei Rentnern sind der jüngste **Rentenbescheid** und der **Steuerbescheid** maßgeblich.
- Selbstständigen und Freiberuflern reicht eine **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung** sowie ein **Einkommensteuernachweis** oder eine **aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**.

### Legitimationsnachweis (Personalausweis oder Reisepass)

**Objektunterlagen** (werden von Winkler & Brendel Immobilien gestellt)

- In der Regel sind **Grundbuchauszug**, **Lageplan** und **Grundriss**, **Wohnflächenberechnung** sowie **Fotos** des Objektes vorzulegen.
- Bei Eigentumswohnungen ist die **Teilungserklärung** wichtig, aus der sich ablesen lässt, welche Teile des Gebäudes als sogenanntes Sondereigentum den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet sind und welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören.
- Bei Wohnungen oder Häusern mit **Erbbaurecht** gehört dieser Vertrag ebenfalls zu den Unterlagen.

# DUJO

V I T A



## ACHT SCHRITTE

## ACHT ZIELE

## 100 PROZENT ERFOLG

### Erstberatung

Wir setzen uns mit Ihren Bedürfnissen auseinander. Unsere Analysen des Marktes sorgen für einen soliden Start.

### Preisbewertung

Gemeinsam mit Ihnen erörtern wir Ihren Preiswunsch. Fachlich fundierte Bewertungen geben dabei Sicherheit.

### Vermarktung

Eine punktgenaue Vermarktung sorgt für Klasse statt Masse. Für Sie vermarkten wir jeweils in verschiedenen Medien.

### Besichtigungsplanung

Eine saubere Planung bei der Besichtigung ist das A und O bei der Immobilienvermittlung. Wir übernehmen das für Sie.

### Offenheit

Zuverlässige Statusreports gewährleisten Transparenz und lückenlose Information. Verlassen Sie sich auf uns.

### Kompetenz

Sie profitieren von unseren über 25 Jahren Erfahrung. Vom Wunsch-traum bis zur Erfüllung und Ihrem Einzug.

### Abwicklung

Wir stehen Ihnen immer zur Seite, erstellen bei Bedarf den Mietvertrag und kümmern uns um die Übergabe der Immobilie.

### Nachbetreuung

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende und maßgeschneiderte After-Sales-Services.



Mitglied im  
Immobilienverband  
Region Süd e. V.



In Kooperation mit der



Stand: 26.11.2024